PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

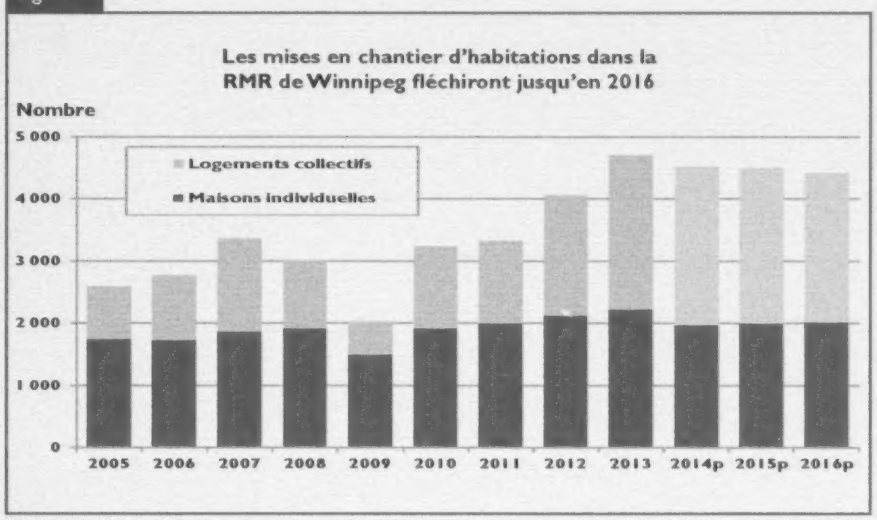
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations fléchiront jusqu'en 2016.
- Les récents volumes élevés de production dans le segment des logements collectifs feront augmenter les stocks de logements neufs.
- Les reventes vont s'accroître légèrement et la hausse des prix ralentira dans un contexte de marché équilibré.
- Le taux d'inoccupation montera quelque peu jusqu'à atteindre 3,2 % d'ici 2016.

Figure 1



Source et prévisions (p) : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : Le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira à Winnipeg, mais demeurera robuste

4 Marché de la revente : Les reventes progresseront légèrement dans un marché équilibré

5 Marché locatif : Le taux d'inoccupation franchira la barre des 3 %

6 Perspectives économiques : De modestes gains sont prévus au chapitre de l'emploi

7 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

8 Tendances en bref

9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : Le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira à Winnipeg, mais demeurera robuste

Stimulées par le dynamisme du segment des logements collectifs, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg sont en voie de se fixer presque aussi haut en 2014 qu'en 2013, année où elles avaient atteint un sommet inégalé en 26 ans. On peut s'attendre à ce que les constructeurs aient cette année mis 4 525 logements en chantier d'ici la fin de décembre, soit 3,8 % de moins que les 4 705 logements qu'ils avaient commencés en 2013. En 2015 et 2016, le ralentissement de la construction résidentielle se poursuivra, sous l'influence de divers facteurs liés à l'offre et à la demande.

Le niveau de l'emploi ne devrait guère changer en 2014, les pertes dans les secteurs de la construction et de l'administration publique devant annuler les gains dans celui de la fabrication. À l'avenir, la dépréciation du dollar canadien appuiera la croissance de l'emploi en favorisant les exportations de produits fabriqués. Un autre facteur d'une importance primordiale pour le marché de l'habitation est la migration nette : celle ci ayant chuté de 12 % en 2013, le rythme de la croissance démographique à Winnipeg s'en est trouvé ralenti. Alors que la migration internationale demeurera robuste au cours de l'horizon prévisionnel, Winnipeg continuera de subir des pertes interprovinciales, ce qui maintiendra les niveaux de migration en dessous des sommets extraordinaires qu'ils avaient atteints dernièrement. L'achèvement des ensembles de logements collectifs mis en chantier cette année devrait faire augmenter les stocks de logements achevés et non écoulés, tandis que l'offre de maisons individuelles comme de logements collectifs sur le marché du neuf se heurtera à une concurrence plus vive livrée par un marché de la revente où les inscriptions se multiplient. Les constructeurs seront donc contraints de réduire leur production. Ainsi, les mises en chantier d'habitations se chiffreront en légère baisse en 2015, à 4 500, et, vu la faiblesse continue de la croissance économique et démographique, elles resteront proches de ce niveau en 2016 (4 425).

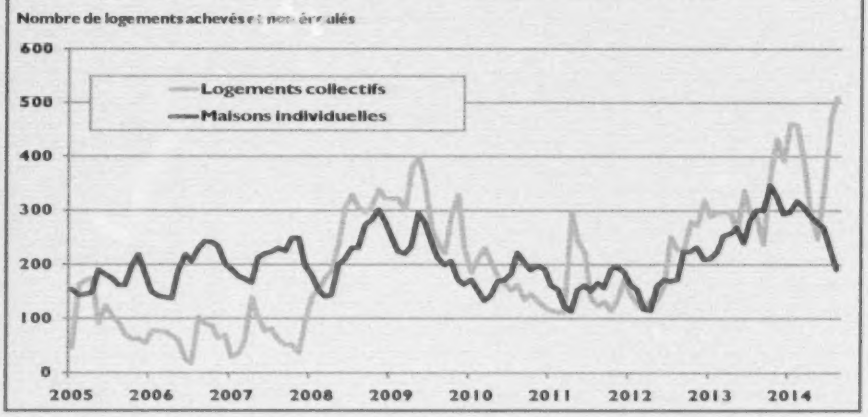
Durant la première moitié de 2014, les constructeurs d'habitations de Winnipeg ont réagi à l'augmentation des stocks causé par le fléchissement de la demande en freinant leur production de maisons individuelles. À la fin du mois d'août 2014, les stocks avaient commencé à diminuer et les constructeurs ont de nouveau accéléré leur cadence de production. On peut donc s'attendre à ce que 1 975 fondations de maisons individuelles soient coulées cette année, soit 11 % de moins que les 2 218 commencées en 2013. Les stocks se situant à un niveau comparable à leur moyenne des cinq dernières années, la modeste croissance de la population et de l'emploi durant la période visée par les prévisions favorisera une légère reprise de la production en 2015 et 2016.

Le recul des mises en chantier observé depuis janvier 2014 s'explique aussi par un refroidissement de la demande de maisons individuelles neuves. On assiste depuis le début de l'année à une stagnation de l'emploi dont pâtissent les travailleurs âgés de 45 à 64 ans. Au cours des huit premiers mois de 2014, l'emploi à temps plein dans ce groupe d'âge accusait une baisse de 3,5 % en glissement annuel. Cela se ressentira de façon prolongée sur la demande de logements, en particulier sur celle qui provient des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. En revanche, l'emploi dans la catégorie des 25 à 44 ans a augmenté, ce qui apportera un certain soutien à la construction résidentielle à l'avenir. Au cours de l'horizon de prévision, l'emploi devrait globalement enregistrer de modestes gains qui soutiendront la demande de logements. Les constructeurs sont toutefois confrontés à une concurrence accrue livrée par le marché de la revente, qui est d'autant plus attrayant pour les acheteurs potentiels que les inscriptions augmentent.

Bien qu'elle soit redescendue de son plus récent pic, observé en 2012, la migration nette vers la RMR de Winnipeg reste positive, d'où la nécessité d'accroître le parc résidentiel. La composition de la population selon l'âge est toutefois telle que les groupes en plus forte progression sont les adultes les plus jeunes et les plus âgés, qui sont davantage enclins que d'autres à se loger dans un logement collectif. La demande continuera donc de se déplacer vers les appartements et les maisons en rangée en copropriété, ce qui freinera la croissance du segment des maisons individuelles. Néanmoins, d'autres facteurs alimenteront la demande de maisons individuelles. Certains propriétaires de logements existants qui ont vu les prix monter sur le marché de la revente ces dernières années seront attirés par les habitations neuves d'un cran supérieur. Les taux hypothécaires devraient demeurer faibles à court terme, ce qui favorisera le segment des logements pour propriétaires-occupants. En fin de compte, face à un

Figure 2

Les stocks de logements collectifs sont en hausse dans la RMR de Winnipeg, ceux de maisons individuelles en baisse



Source : SCHL

niveau de logements en stock proche de la normale, les mises en chantier de maisons individuelles s'accéléreront de 1,3 % en 2015, jusqu'à se chiffrer à 2 000. Comme la population et l'emploi continueront de progresser, les constructeurs couleront 2 025 fondations additionnelles en 2016.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées dans la RMR de Winnipeg devrait augmenter de 3,7 % en 2014, pour atteindre 436 000 $. Cette ascension du prix moyen est en partie due à la plus forte proportion de maisons ayant trouvé preneur dans les gammes de prix supérieures. Soumis à une plus âpre concurrence du marché de la revente, les constructeurs ont vu leur part de marché pour les habitations offertes à moins de 400 000 $ rétrécir, passant de 53 % au cours des huit premiers mois de 2013 à 35 % durant la même période en 2014. Parallèlement, leur part de marché du côté des habitations plus coûteuses s'est élargie, à mesure que les propriétaires existants intéressés à acquérir une habitation d'un cran supérieur décident de passer à l'action en profitant des gains en avoir foncier qu'ils ont accumulés ces dernières années : 48 % des logements neufs écoulés de janvier à août 2014 l'ont été à un prix situé entre 400 000 et 500 000 $.

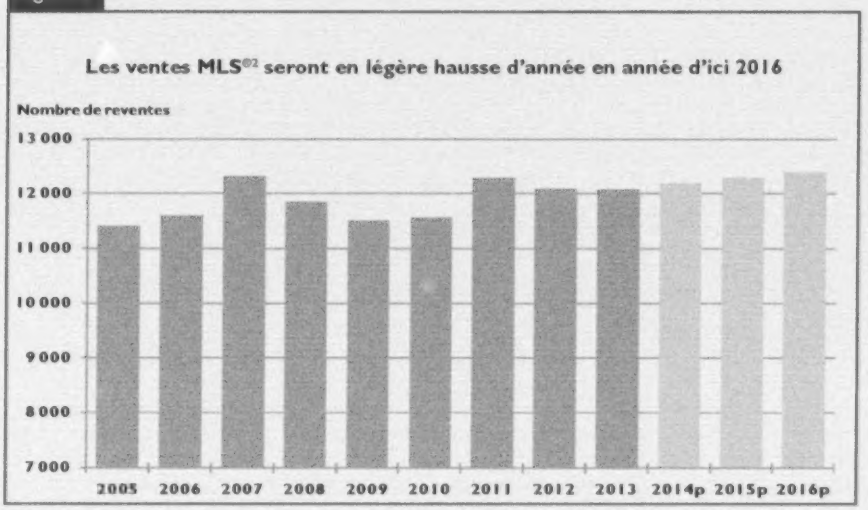
Afin de réduire l'influence de la répartition des ventes sur le prix moyen, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada mesure l'évolution du prix d'habitations neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives. Durant les sept premiers mois de 2014, l'IPLN a affiché une modeste hausse d'une année à l'autre de l'ordre de 2 %. Puisque les constructeurs maintiendront un rythme de production stable pendant la période visée par les prévisions, les pressions à la hausse exercées sur le coût des intrants, comme la main-d'œuvre et les matériaux, refléteront l'évolution du taux d'inflation. Il s'ensuit que l'IPLN avancera en moyenne de 2,3 % en 2014 et de 2,2 % aussi bien en 2015 qu'en 2016. Face au repli des ventes dans les gammes de prix inférieures et au déplacement de l'activité vers les habitations plus coûteuses, le prix d'écoulement moyen continuera de progresser à un rythme légèrement plus rapide : il gagnera 2,8 % en 2015 et 2,7 % en 2016 pour s'établir à 448 000 et 460 000 $, respectivement.

La construction de logements collectifs, autrement dit de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements, excédera celle de maisons individuelles dans la RMR de Winnipeg pour une deuxième année d'affilée. Les mises en chantier dans le segment des collectifs se sont intensifiées de 28 % pour se fixer à 2 487 unités en 2013, qui représentait ainsi la première année depuis 1979 durant laquelle les constructeurs ont commencé davantage de logements de ce type que de maisons individuelles. Le nombre de logements collectifs commencés est en voie de progresser de 2,5 % en 2014 pour s'établir à 2 550. Le plus gros des gains enregistrés cette année sera attribuable aux maisons en rangée, dont les mises en chantier du début de janvier à la fin d'août affichent une hausse de 73 % en glissement annuel. L'alourdissement des stocks retardera pour certains ensembles le moment du premier coup de pelle. Cependant, face au déplacement de la demande vers des habitations à plus forte densité, le rythme de l'activité demeurera robuste dans le segment des collectifs. On peut s'attendre à 2 500 mises en chantier de logements collectifs en 2015, soit 2 % de moins que l'année précédente; un recul additionnel de 4 % jusqu'à 2 400 unités est prévu pour 2016.

Compte tenu de l'intensité récente de l'activité, il s'est achevé plus de logements collectifs qu'il ne s'en est écoulé. De ce fait, les stocks de logements achevés et non écoulés ont atteint un niveau sans précédent de 510 unités en août 2014, ce qui

correspond à une augmentation de 78 % en glissement annuel. Ces stocks incluent des proportions égales de logements pour propriétaires-occupants et de logements locatifs. Il existe un risque d'alourdissement plus marqué encore des stocks, vu que le nombre de logements collectifs en construction à la fin du mois d'août a atteint 3 245 unités, un résultat de 16 % supérieur à celui de l'année précédente et le plus élevé comptabilisé depuis 1979. Une partie de ces logements se trouve dans des tours d'appartements dont l'achèvement n'est pas prévu avant 2015 et 2016. Les stocks plus élevés, en particulier dans le segment des appartements, inciteront les promoteurs à s'abstenir d'entamer la construction de nouveaux ensembles de logements collectifs. Néanmoins, la demande de logements collectifs continuera d'être alimentée par un nombre croissant de jeunes ménages cherchant à se loger, que ce soit en louant ou en achetant un logement, et par les familles propriétaires n'ayant plus d'enfants à la maison et qui cherchent à se loger dans une habitation plus petite que la maison familiale.

Figure 3



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI); prévisions (p) : SCHL

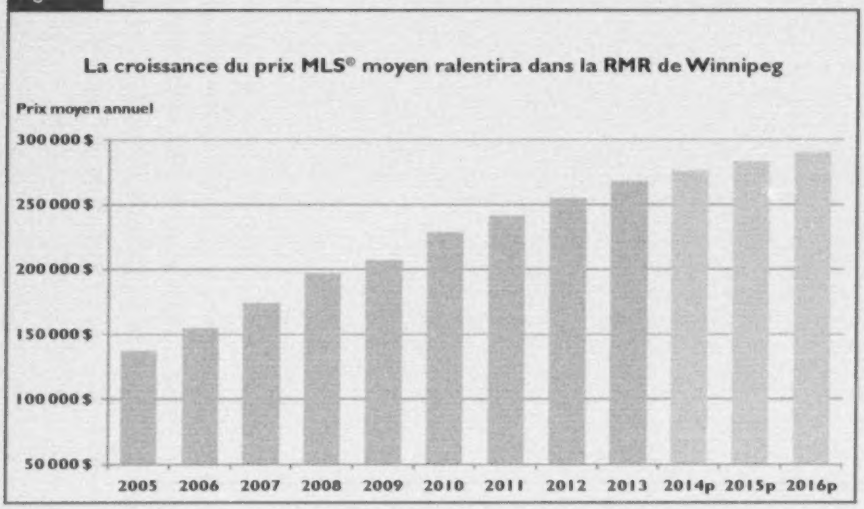
Marché de la revente : Les reventes progresseront légèrement dans un marché équilibré

Les ventes de logements existants dans la RMR de Winnipeg seront plutôt stables au cours de l'horizon de prévision, affichant une progression inférieure à 1 % aussi bien en 2014 qu'en 2015 et en 2016. Le solde migratoire toujours positif attisera la demande sur le marché de la revente, où les transactions se hisseront à un nouveau sommet en 2016. La situation de l'emploi, inchangée en 2014 et ne devant s'améliorer que légèrement par la suite, aura à bien des égards le même effet sur le marché de la revente que sur celui du neuf, à savoir que la demande ne progressera que peu ces prochains temps. Quoi qu'il en soit, des facteurs différents favoriseront les ventes de logements existants et contribueront à les accroître quelque peu. Si l'emploi a globalement stagné, il a affiché des gains dans la catégorie des 25 à 44 ans, parmi lesquels se trouve la majorité des accédants à la propriété et qui, pour un premier achat, tendent à opter pour un logement existant dans l'une des plus basses gammes de prix. Bien que la migration nette s'inscrive à la baisse, de nombreux immigrants arrivés alors qu'elle était à son sommet réussissent maintenant à accéder à la propriété. On assiste par ailleurs à un accroissement des nouvelles inscriptions avec, comme résultat, un plus grand choix pour les acheteurs potentiels qui ne voient plus nécessairement le marché du neuf comme pouvant seul satisfaire leurs besoins en matière de logement. L'activité sur le marché de la revente sera aussi stimulée par la vive cadence de production dans le segment des copropriétés, un nombre grandissant d'unités de ce type étant, selon les intervenants du secteur de l'habitation que nous avons consultés, mises en vente par l'entremise du MLS® à leur achèvement. Enfin, les taux hypothécaires devraient demeurer bas, ce qui stimulera la demande. Ainsi, les ventes de logements existants progresseront de moins de 1 % et se chiffreront à 12 200 en 2014, 12 300 en 2015 et 12 400 en 2016.

Le rythme des reventes restera stable et le marché demeurera équilibré au cours de l'horizon prévisionnel, alors qu'un nombre croissant de propriétaires mettront leur habitation en marché. Le volume des inscriptions excédera celui des transactions, ce qui contribuera à freiner la future ascension des prix. À la fin du mois d'août, les nouvelles inscriptions étaient en hausse de 14 % par comparaison à l'année précédente. Selon les intervenants du secteur consultés, cette évolution est attribuable à plusieurs facteurs. D'un côté, certains propriétaires existants choisissent de profiter des gains d'avoir propre foncier accumulés

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 4



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI); prévisions (p) : SCHL

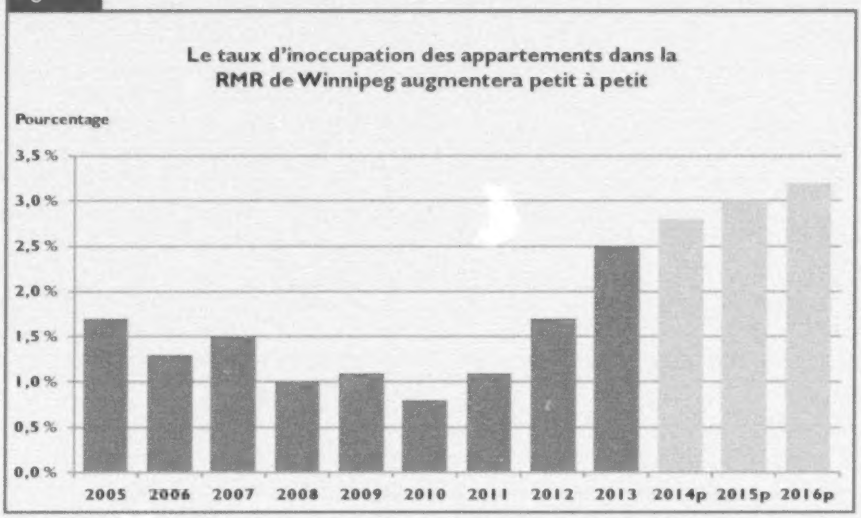
au fil des années pour acquérir une habitation plus spacieuse ou luxueuse. De l'autre, les propriétaires qui cherchent plutôt à réduire la taille et le coût de leur habitation sont l'un des moteurs du dynamisme de la construction et des ventes de copropriétés. Vu le plus grand nombre de logements sur le marché, le rapport ventes-inscriptions courantes (RVIC) est en baisse depuis le premier trimestre de 2012; il s'est établi à 59 % en août, son plus bas niveau depuis 1999. Le rapport plus équilibré entre les acheteurs et les vendeurs a eu pour effet de modérer la croissance des prix. Dans ces circonstances, le prix MLS® moyen devrait progresser de 2,8 % en 2014 pour atteindre 276 000 $, puis gagner 2,5 % de plus en 2015 comme en 2016 pour se hisser à 290 000 $.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation franchira la barre des 3 %

Les facteurs à l'origine de trois années consécutives de montée du taux d'inoccupation qui avaient porté celui ci à 2,5 % en octobre 2013 persisteront durant la période visée par les prévisions. Attribuable au mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires, mouvement que la conjoncture continue de favoriser, la nouvelle hausse demeurera toutefois modeste. Ses moteurs seront les gains au chapitre de l'emploi chez les personnes de 25 à 44 ans, les bas taux hypothécaires et l'offre accrue sur le marché de la revente. En outre, en raison d'une migration nette plus faible que les années précédentes, moins de nouveaux locataires entreront sur le marché pour louer les logements devenus vacants. En dépit du fléchissement de la demande sur le marché locatif et de la production élevée de nouveaux appartements destinés à la location, l'offre restera relativement stable. Les ajouts à l'univers locatif, peu nombreux, seront annulés par les pertes dues à des conversions en copropriétés ou à des démolitions. Tout compte fait, le taux d'inoccupation atteindra 2,8 % en octobre 2014, 3,0 % en 2015 et 3,2 % en 2016.

Malgré la hausse du taux d'inoccupation, les appartements locatifs de deux chambres vont continuer de renchérir, quoique moins rapidement qu'en 2013. Après s'être fixé à 969 $ en octobre 2013, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres passera à 1 010 $ en octobre 2014, puis à 1 040 $ en 2015

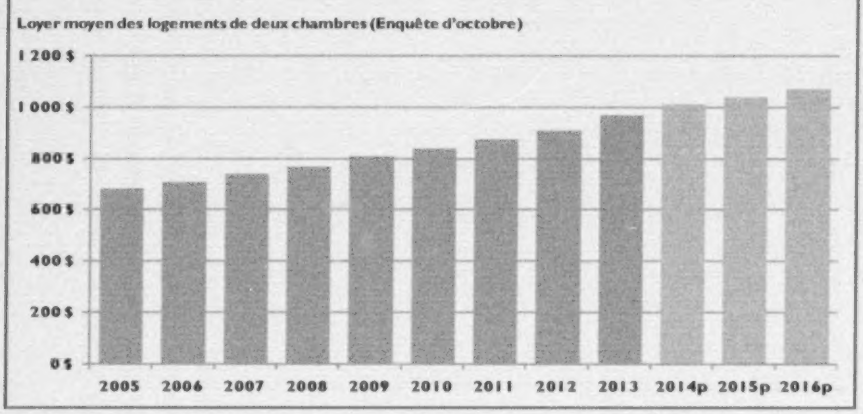
Figure 5



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre); prévisions (p) : SCHL

Figure 6

La hausse du loyer moyen ralentira dans la RMR de Winnipeg



Source et prévisions (p) : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre).

et à 1 070 $ en 2016. Ces majorations excéderont celles prévues par la ligne directrice provinciale, soit 2,0 % et 2,4 % pour 2014 et 2015, respectivement, vu que la hausse moyenne reflète l'ajout à l'univers de logements neufs ou rénovés qui se louent plus cher. De plus, les règlements provinciaux sur le contrôle des loyers prévoient plusieurs exceptions pour les logements neufs et les unités rénovées. Enfin, comme les coûts de l'entretien et de l'énergie augmentent pour de nombreux immeubles locatifs plus anciens de Winnipeg, les propriétaires peuvent demander la permission de hausser les loyers à un niveau supérieur au taux prescrit, pour couvrir ces coûts.

Perspectives économiques : De modestes gains sont prévus au chapitre de l'emploi

Après une légère amélioration de l'ordre de 0,4 % en 2013, l'emploi dans la RMR de Winnipeg ne donne aucun signe de progression en 2014. Par contre, l'emploi devrait reprendre en 2015 et 2016 et enregistrer des gains dans les secteurs de la fabrication et des services. À la fin du mois d'août, le nombre moyen de personnes occupées était en baisse de 0,5 % d'une année à l'autre (soit de 2 200 postes), les gains de 3 000 travailleurs à temps partiel ayant été plus que compensés par les pertes de 5 200 employés à temps plein. S'il est vrai que cela aura une incidence négative sur le secteur de l'habitation, il convient de noter que durant la même période, 2 000 postes à temps plein ont été créés pour les travailleurs âgés de 25 à 44 ans, ce qui aidera à soutenir l'accession à la propriété. Les pertes globales se sont concentrées dans le secteur de la construction, où plusieurs grands chantiers ont été achevés durant l'année écoulée. La situation devrait se rétablir pendant la période de prévision, à mesure que s'intensifieront les travaux de construction d'immeubles nouvellement mis en chantier, tels que le Centre des congrès RBC, et que la province attribuera d'autres fonds à des projets d'infrastructures. Le budget d'immobilisations quinquennal de la Ville de Winnipeg réserve par ailleurs des fonds à la 2e étape de la création d'un couloir de transport rapide et à l'agrandissement du centre de contrôle de la pollution de l'eau du secteur nord de la ville, deux projets dont la réalisation devrait débuter d'ici 2016.

Autre fait encourageant, le secteur manufacturier de Winnipeg continue de se développer, le nombre d'emplois y ayant progressé de 1 800 en moyenne de janvier à août 2014 par comparaison à la même période l'année d'avant. La croissance économique aux États-Unis, un dollar canadien plus faible et l'intensification de la construction industrielle se traduiront par une croissance de l'emploi dans ce secteur. Les gains enregistrés dans le secteur manufacturier auront, par ricochet, un effet positif sur le secteur des services. Par contre, la faiblesse du secteur de l'administration publique persistera face aux efforts fournis par les gouvernements pour redresser leur situation financière. Ensemble, ces facteurs engendreront une légère amélioration de l'emploi de l'ordre de 0,8 % en 2015 et de 1,0 % en 2016.

La migration est depuis plusieurs années l'un des principaux moteurs de la demande de logements, et bien qu'elle ralentira, ses flux resteront importants en regard du passé durant la période de prévision. En 2013, le solde migratoire de la RMR de Winnipeg s'est chiffré à 9 572, ce qui représente un recul de 12 % par rapport au record de 10 929 atteint en 2012. À l'échelle de la province, la migration nette s'est accrue durant la première moitié de 2014, aidant ainsi à contenir le recul de la migration nette vers Winnipeg et se traduisant pour la ville par le gain de 9 400 habitants en 2014. À l'avenir, les modifications apportées aux politiques d'immigration canadiennes et la

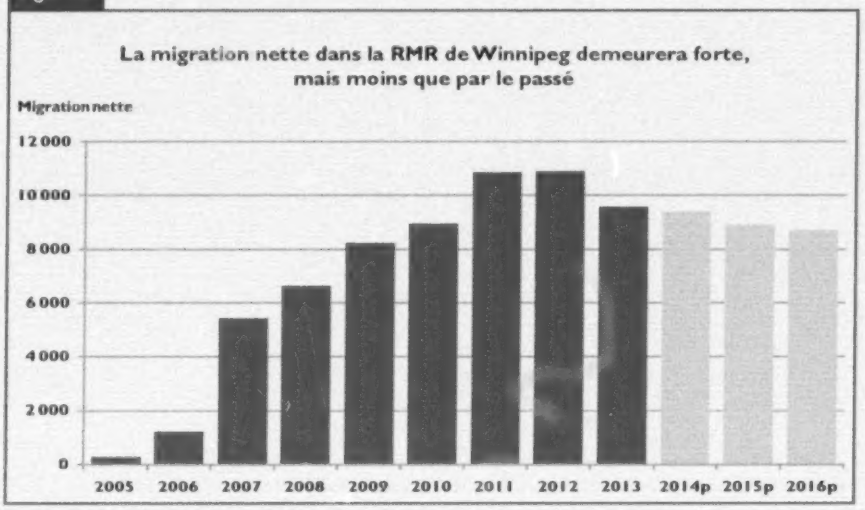
concurrence que livrent à Winnipeg pour attirer des migrants d'autres centres jouissant d'une plus forte croissance de l'emploi et des salaires feront reculer le solde migratoire, qui se limitera à 8 900 personnes en 2015 et 8 700 en 2016.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Figure 7



Source : Statistique Canada; prévisions (p) : SCHL.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'emploi va reprendre et enregistrer une amélioration de l'ordre de 1 % d'ici 2016. La création d'emplois à temps plein chez les 25 à 44 ans aidera à maintenir la demande, notamment parmi les accédants à la propriété.
Revenu	La croissance de l'emploi dans les secteurs de la fabrication et de la construction aidera à faire augmenter la rémunération hebdomadaire moyenne et soutiendra la demande de logements.
Population	La migration nette, bien qu'en repli par rapport à ses récents pics exceptionnels, demeurera élevée et soutiendra elle aussi la demande de logements.
Marché de la revente	En raison de l'accroissement du nombre d'inscriptions, le marché de la revente fera concurrence au marché du neuf, ce qui réduira les mises en chantier et freinera la croissance des prix.
Stocks d'habitations neuves	Le stock de maisons individuelles ayant diminué, les constructeurs ont accéléré leur rythme de production. L'abondance du stock de logements collectifs devrait toutefois les inciter à modérer de nouveau la cadence des mises en chantier.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Les exportations de produits fabriqués du Manitoba pourraient souffrir d'une croissance plus faible que prévu aux États-Unis ou dans des marchés émergents, ou encore d'une appréciation du dollar canadien : ces facteurs entraveraient la création d'emplois dans ce secteur et la demande de logements neufs ou existants s'en trouverait diminuée par rapport aux prévisions. Inversement, une expansion économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus forte dans les pays émergents pourrait avoir une incidence plus positive sur la croissance économique et la création d'emplois.
- Une croissance de l'emploi plus faible que prévu, qui amènerait les migrants à préférer d'autres centres, pourrait ralentir encore davantage la migration nette et réduire la demande de logements.
- Le nombre de logements collectifs en construction est particulièrement élevé. Il y a un risque qu'il connaisse une hausse encore plus considérable si de nombreuses unités ne trouvent pas preneur peu de temps après leur achèvement. Dans pareil cas, le lancement de certains chantiers serait retardé ou certains ensembles projetés seraient réduits de taille, ce qui se traduirait par un ralentissement plus marqué des mises en chantier d'habitations. Inversement, il y a aussi un risque que les constructeurs bâtissent les ensembles présentement projetés tel que prévu, ce qui contribuerait à alourdir les stocks de logements.
- La croissance continue du nombre de nouvelles inscriptions augmentera la concurrence que le marché de la revente livre au marché du neuf. Si une partie plus importante de la demande se déplace vers le marché de la revente, les ventes MLS® croîtront plus que prévu et les mises en chantier de maisons individuelles diminueront.

Résumé des prévisions
RMR de Winnipeg
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	2 002	2 129	2 218	1 975	-11,0	2 000	1,3	2 025	1,3
Logements collectifs	1 329	1 936	2 487	2 550	2,5	2 500	-2,0	2 400	-4,0
Tous types de logement confondus	3 331	4 065	4 705	4 525	-3,8	4 500	-0,6	4 425	-1,7
Prix moyen ($)									
Logements individuels	394 958	402 463	420 456	436 000	3,7	448 000	2,8	460 000	2,7
Prix médian ($)									
Logements individuels	357 215	376 000	396 000	427 000	7,8	438 000	2,6	450 000	2,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,8	4,2	4,9	2,3	-	2,2	-	2,2	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	12 297	12 094	12 088	12 200	0,9	12 300	0,8	12 400	0,8
Nouvelles inscriptions MLS®	16 385	16 672	18 185	20 000	10,0	20 500	2,5	20 900	2,0
Inscriptions en vigueur MLS®	1 192	1 247	1 558	1 975	26,8	2 000	1,3	2 025	1,3
Prix MLS® moyen ($)	241 409	255 058	268 382	276 000	2,8	283 000	2,5	290 000	2,5
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,7	2,5	2,8	0,3	3,0	0,2	3,2	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	875	911	969	1 010	4,2	1 040	3,0	1 070	2,9
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	408 800	417 400	419 100	419 100	0,0	422 400	0,8	426 500	1,0
Croissance de l'emploi (%)	0,1	2,1	0,4	0,0	-	0,8	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	5,8	5,5	5,9	5,9	-	5,8	-	5,7	-
Migration nette [1]	10 852	10 929	9 572	9 400	-1,8	8 900	-5,3	8 700	-2,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 22 octobre 2014.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

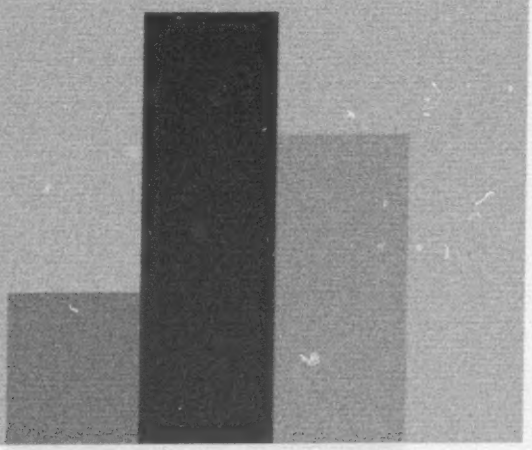
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64357_2014_B02